



Análisis socio-espacial de tres Promociones del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

JULIO DE 2012



Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sòl i Valoracions





Análisis socio-espacial de tres Promociones del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

Dirección

Pilar García Almirall. Dra. Arquitecta

Autora

Lenimar N. Arends Morales. M.Sc. Arquitecta

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	pág. 4
2. ANÁLISIS PROMOCIÓN 1: ILLA DELS ANGELS	pág. 5
3. ANÁLISIS PROMOCIÓN 2: MECÁNICA-FORNERÍA	pág. 9
4. ANÁLISIS PROMOCIÓN 3: PASSEIG SANTA COLOMA	pág. 13

INTRODUCCIÓN

En este documento se representa el análisis realizado a tres promociones de viviendas de protección oficial construidas en el Municipio de Barcelona y gestionadas actualmente por el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

Se puede observar así, el producto resultante de la investigación: “Una aproximación a las políticas de vivienda y la mixtura social en Barcelona. Hacia el desarrollo de una metodología de evaluación de la vivienda social.”

En cada uno de los estudios se realizó un acercamiento socio-espacial, a través de los instrumentos de análisis previamente diseñados, presentando una estructura replicable para otros estudios.

Los pasos realizados, el material y la metodología utilizada para el análisis se presentan a continuación:

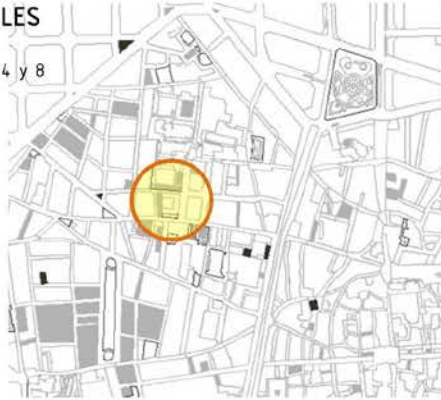
- 1. Presentación y descripción del proyecto:** Memoria descriptiva otorgada por el PMHB
- 2. Análisis del contexto inmediato:** Ficha diseñada – Observación participante.
- 3. Análisis de la edificación:** Ficha diseñada, fotografía satelital – Observación participante.
- 4. Análisis espacio público:** Ficha diseñada – Observación participante.
- 5. Análisis vivienda:** Datos estadísticos otorgados por el PMHB – software Excel
Planimetría PMHB – Software CAD
- 6. Aproximación Satisfacción residencial:** Conversación con los usuarios y encuestas telefónicas.

Todas las fotografías presentadas fueron tomadas in-situ por la autora, la planimetría y memoria descriptiva de cada proyecto fue recopilada en físico gracias al acceso al archivo del PMHB, y posteriormente se realizó un proceso de digitalización de todo el material planimétrico y datos estadísticos recopilados para ser utilizado en el análisis presentado.

ANÁLISIS PROMOCIÓN 1: ILLA DELS ÀNGELS.

ILLA DELS ÀNGELS. PLAÇA LES CARMELLES

Distrito: Ciutat Vella
Pl. Carmelles, 1, 2, 3, 4 y 8



Promotor: Instituto Catalán del Suelo.

Administrado actualmente por: Patronat Municipal de Habitatge de Barcelona

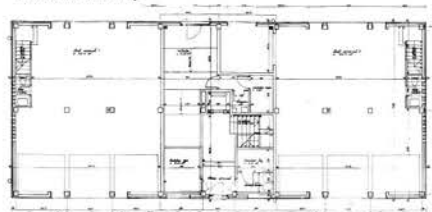
Arquitectos: Cristian Cirici Alomar, Carles Díaz i Gomez, Carles Bassó i Vidal

Proyecto original redactado en: 1985 / **Construcción culminada en:** 1990.

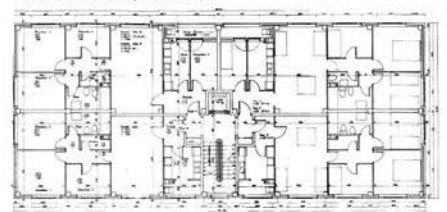


Objeto del Proyecto: 56 viviendas en el casco antiguo de Barcelona, adaptadas a la normativa legal para las viviendas de Protección Oficial y de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Especial de Reforma Interior del Raval. Aparcamiento para 259 vehículos y 7 locales comerciales de promoción pública.

Edificio A. Planta Baja



Edificio A. Planta Tipo. Nivel 3 y 4.



Se plantean dos edificios de viviendas. Uno aislado (Edif. A) que colinda con Carrer dels Àngels, con cuatro viviendas por planta. La planta baja y altillos se destinan a locales comerciales de uso público (fundaciones, asociaciones, otros), alberga un total de dieciséis (16) viviendas.

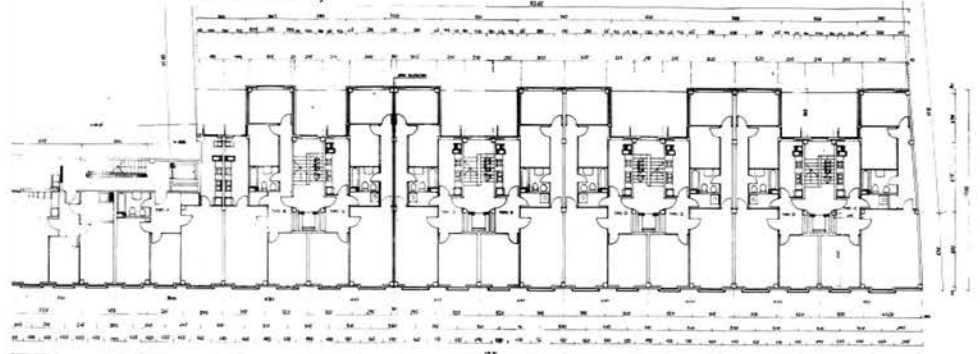
El segundo edificio (Edif. B), consta de cuarenta (40) viviendas, que se accede mediante cinco núcleos de escaleras, se extiende en el extremo opuesto, frente al edificio A, con una fachada lineal de aproximadamente 70m delimitando así el espacio público central, de uso exclusivamente peatonal, que se crea entre ellos (Plaça de les Carmelles). Bajo esta plaza se encuentra dos plantas subterráneas destinadas al aparcamiento, con dos accesos que se comunican directamente con la plaza.

Ambos edificios se desarrollan en Planta baja y altillos, que albergan los locales de uso público, y cuatro plantas más destinadas a vivienda.

Para la adjudicación de estas viviendas, originalmente, se le dio prioridad a los residentes de este mismo entorno que habían sido afectados por operaciones urbanísticas municipales. Esta gestión de adjudicación estuvo a cargo del Patronat Municipal de l'Habitatge.

Las plazas de aparcamiento no afectadas por las viviendas, son gestionadas por la Red Municipal de Aparcamientos, éste fue la primera operación del Plan de Aparcamientos que se realizó en esta área de la ciudad.

Edificio B. Planta Baja



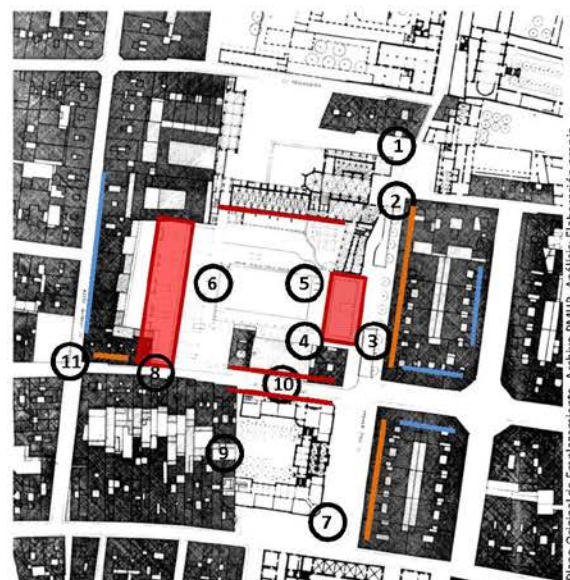
El acceso a las viviendas en ambos edificios, se ubica cara al espacio público central, creando así una relación directa con esta plaza, y un uso obligado (aunque sea de tránsito) para sus habitantes. Esta plaza es utilizada por otras personas del barrio, sin embargo, tienen un acceso controlado, ya que la plaza es cerrada cada día a las 21:00hrs. Medida que fue tomada debido a problemas de inseguridad a horas de la noche por alcoholismo y droga.



- Edificaciones en estudio
- Parques y Jardines
- Circulación vehicular
- B Servicio Bicing
- Verde público
- Circulación peatonal
- R Contenedores de reciclaje
- Edificio Cultural
- Edificio Religioso
- Verde público

Característica consideradas contexto inmediato (menos de 500m)	Presencia	
	S	N
Conectividad		
Riqueza multicultural	x	
Intercambio generacional	x	
Relación directa Edificio - Espacio público peatonal	x	
Transporte público: bus	x	
Transporte público: metro		x
Servicio bicing	x	
Accesibilidad para personas con movilidad reducida	x	
Servicios y Equipamientos		
Edificio cultural	x	
Edificio de interés patrimonial	x	
Comercio local (bastos, supermercados, fruterías)	x	
Farmacias	x	
Parking	x	
Áreas de recreación pública	x	
Plaza pública	x	
Área verde (césped público, o árboles)	x	
Edif. educación primaria	x	
Edif. educación secundaria	x	
Edif. educación Universitaria	x	
Gimnasio		x
Otros aspectos		
Sensación de Seguridad		x
Mantenimiento estético	x	
Barrio degradado (graffitis, otros)	1/2	
Contenedores para reciclaje de basura	x	
Tecnología para reducción energética (paneles solares, otros)		x

Tabla síntesis de análisis del Sector. Elaboración propia



Plano Original de Emplazamiento. Archivo PMH B. Análisis: Elaboración propia

- Planta Baja abierta hacia la calle. Restaurantes.
- Planta Baja abierta hacia la calle. Comercio Local (Abastos, farmacia, otros)
- Planta Baja cerrada. Espacio de equipamientos.



1. Vista del Edificio Cultural (MACBA)



2. Edificio Cultural (antiguo convento) y ejemplo de diversidad cultural observada en el sector



3. Vista Planta baja contexto.



4. Acceso peatonal controlado y vista desde la plaza central al acceso.



5. Vista del edificio A.



6. Vista del edificio B y dinámica social en la plaza central



7. Vista Carrer del Carme



8. Acceso peatonal controlado y vista de Carrer del Peu de la Creu.



9. Vista calle peatonal. Servicio de bicing.



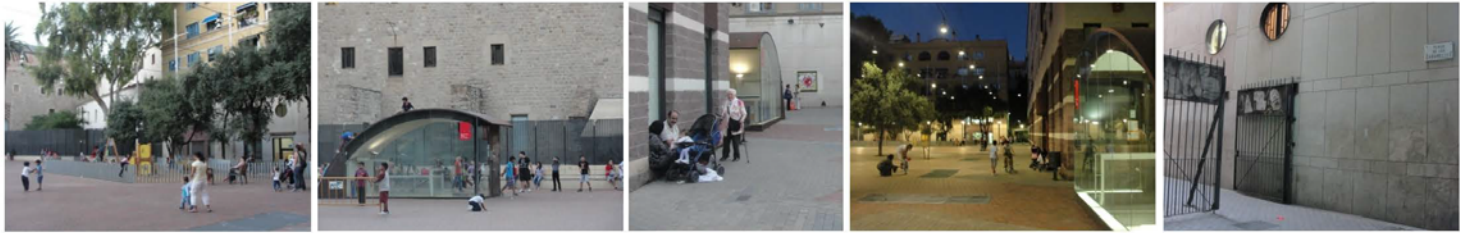
10. Vista Carrer del Peu de la Creu.



11. Vista carrer de Joaquín Costa. Comercio local y otros servicios

* Fotografías propias.

Con respecto al espacio público . . .



A través de la observación participante, se pudo apreciar una gran dinámica social y cultural en el espacio interno hacia el que convergen las edificaciones (Plaça Caramelles). En este espacio coexisten tanto personas que residen en las promociones en estudio, como otras externas a ellas, tanto autóctonos como inmigrantes. La plaza es utilizada a su vez por personas de un amplio rango de edad, desde personas mayores de 65 años, adolescentes, niños y familias con niños menores de 5 años de edad. Se pudo observar una amplia interacción no sólo entre niños de diferentes culturas sino a su vez entre adultos de origen cultural distinto. La planta baja de las edificaciones en cuestión, hacia la parte interna de la plaza, es ocupada por sedes de distintas fundaciones como: “Fundació Sant Jordi, centro ocupacional”, “Fundació tot Raval” y un club destinado a actividades con personas de condiciones mentales especiales. Este espacio, a pesar de su dinamismo, es un espacio controlado a través del cierre y apertura diaria sólo abierto al público general de 9:00 a 21:00hrs, luego de esa hora, sólo pueden acceder a el los usuarios de la vivienda con su propia llave, este control según la información recabada, se tomo para contrarrestar la inseguridad, y/o evitar personas con consumo de alcohol o drogas. Aún así, la mezcla e interacción social percibida en el horario abierto al público es de un gran valor a considerar.

Con respecto a la vivienda . . .

Relacionado a las características de la vivienda (dimensiones, configuración espacial, régimen de tenencia, otros) se presentan a continuación diferentes datos recopilados: se muestran cuadros síntesis elaborados en base a la información extraída de la memoria descriptiva del proyecto original al cual se tuvo acceso en el Archivo del PMHB. A su vez, se observan los resultados cuantificados con respecto a la base de datos más reciente entregada por el PMHB (ver ejemplo en anexo nº x), a través del cual, se pudo obtener la información no sólo de los tipos de vivienda de la construcción final según sus metros cuadrados, sino también se muestra el año en que se dio de alta el contrato del usuario actual y el tipo de contrato realizado, por el cual se puede inferir el régimen de tenencia.

Del régimen de tenencia

Cuadro síntesis cantidad de contratos según régimen de tenencia

CODIGO	DESCRIPCION CODIGO	CANTIDAD	%
1*	Alquiler o uso y habitación, sin o con cuota complementaria que no se liquida	6	11%
2*	Amortización o unidad escriturada con garantía hipotecaria, unidad escriturada con cláusula resolutoria o con cláusula de tanteo o de retracto	23	41%
15*	Unidad escriturada que continúa llevando la cuenta de cuota complementaria	27	48%

Elaboración propia con la información de la base de datos del PMHB

*Estos códigos y su descripción fueron extraídos de la tabla de datos entregada por el PMHB, sin embargo, cabe acotar la explicación de estos obtenida de las conversaciones con el personal del PMHB que apoyó esta investigación, alcanzando así un mejor entendimiento de los mismos:

Código 1 y 13: Viviendas cedidas en arrendamiento o, en uso y habitación vitalicio. El uso y habitación vitalicio es un contrato que da derecho al uso de la vivienda mientras vivan sus titulares, se hace a personas solas o parejas mayores de 65 años. Se aplica un canon que es inferior a la renta que es calculado en función de la esperanza de vida del menor de los titulares (a mayor edad, menor es el canon) sin derecho a subrogación. La diferencia entre un código u otro es en función del cobre o no de la cuota complementaria (Gastos de escalera).

Código 2: Viviendas cedidas en compraventa, por contrato privado o por escritura pública, que aun no están pagadas. El PMHB es el titular del préstamo hipotecario concedido a los adquirentes para la compra de la vivienda y es quien gira mensualmente los recibos.

Código 15, Viviendas cedidas en compraventa en escritura pública de las que el Patronato ya tiene cobrada la totalidad del precio.

En esta promoción, los contratos de arrendamiento oscilan entre el año 1991 y 2011, en este caso, la mayoría (un 88%) de las personas dieron de alta el contrato en 1991. Por otro lado, se puede ver claramente, que estas viviendas se encuentran mayoritariamente en un régimen de tenencia de propiedad, donde cerca del 50% de las personas ya no tienen deudas con el PMHB, cabe destacar que esta promoción fue destinada a Afectados Urbanísticos de Ciutat Vella.

De la oferta de tipos de vivienda

Cuadro resumen de áreas y superficie útil por vivienda tipo según la memoria descriptiva original del proyecto

VIVIENDA TIPO	Recibidor	Sala - Comedor	Cocina	Hab. 1	Hab. 2	Hab. 3	Hab. 4	Baño principal	Aseo	Distribuidor	Trastero interior	Lavadero	Terrazas	Superficie Útil	Superficie construida
A	4.28	20.65	5.96	10.07	8.42	6.30	6.03	4.50	1.77	3.62	-	-	-	73.11	84.51
A'	4.28	20.00	5.96	10.07	8.42	6.30	6.03	4.50	1.77	3.62	-	-	-	72.46	84.51
B	2.76	19.05	7.83	10.07	8.42	6.30	-	4.50	-	3.61	1.77	-	-	64.31	72.95
C	4.81	24.44	7.02	11.02	8.99	8.35	-	4.46	-	7.74	2.15	-	-	78.98	88.69
D	4.81	18.11	7.02	11.02	8.03	6.93	-	3.67	-	5.49	2.31	-	-	67.39	75.79
E	5.25	18.11	8.50	11.02	8.03	6.93	-	3.67	-	4.46	1.42	-	-	67.39	76.33
F	6.71	17.25	8.00	12.12	7.92	-	-	4.20	-	-	1.17	-	-	57.37	64.27
G	4.27	16.18	7.31	12.12	7.92	-	-	4.20	-	-	-	-	-	55.37	67.09
M	4.57	16.12	7.12	11.12	7.92	-	-	5.37	-	-	-	-	-	55.59	67.09

Elaboración propia

Cuadro resumen tipos de viviendas

Vivienda Tipo	Cantidad	Nº Habitaciones	Baño /Aseo	Clasificación (Completo /Reducido)	Nivel de Habitabilidad	Sup. útil	Sup. Construida (sin contar espacios comunes)
A	6	4	1B/1A	C	B	73.11	84.51
A'	2	4	1B/1A	C	B	72.46	84.51
B	8	3	1B	C	B	64.31	72.95
C	4	3	1B	C	B	78.98	88.69
D	24	3	1B	C	B	67.39	75.79
E	4	3	1B	C	B	67.39	76.33
F	4	2	1B	C	B	57.37	64.27
G	3	2	1B	C	B	55.37	67.09
M	1	2	1B	C	B	55.59	67.09

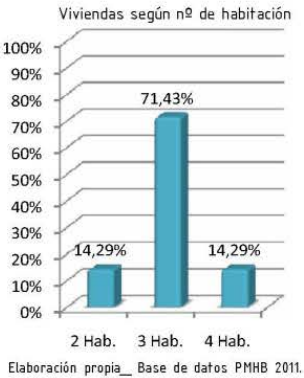
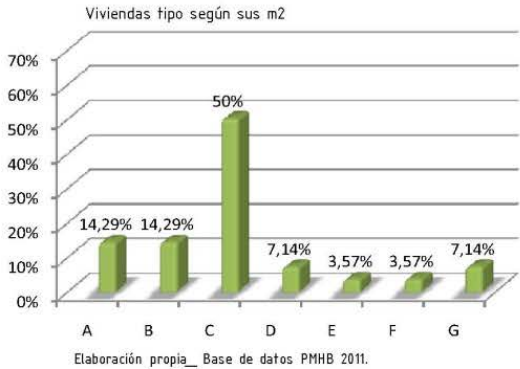
Elaboración propia __ información extraída de la memoria descriptiva original

De la oferta de tipos de vivienda

Cuadro síntesis tipo de vivienda por metro cuadrado (m2)

VIVIENDAS TIPO_ ILLA DELS ANGELS POR M2		de 56,53m2 a 77,74m2	
VIVIENDA TIPO	M2	CANTIDAD	%
A	63,62	8	14,29%
B	72,36	8	14,29%
C (3HAB)	67,39	28	50,00%
D	77,74	4	7,14%
E	56,53	2	3,57%
F	56,75	2	3,57%
G	57,37	4	7,14%

Elaboración propia
Información extraída de la base de datos de sept. 2011 PMHB



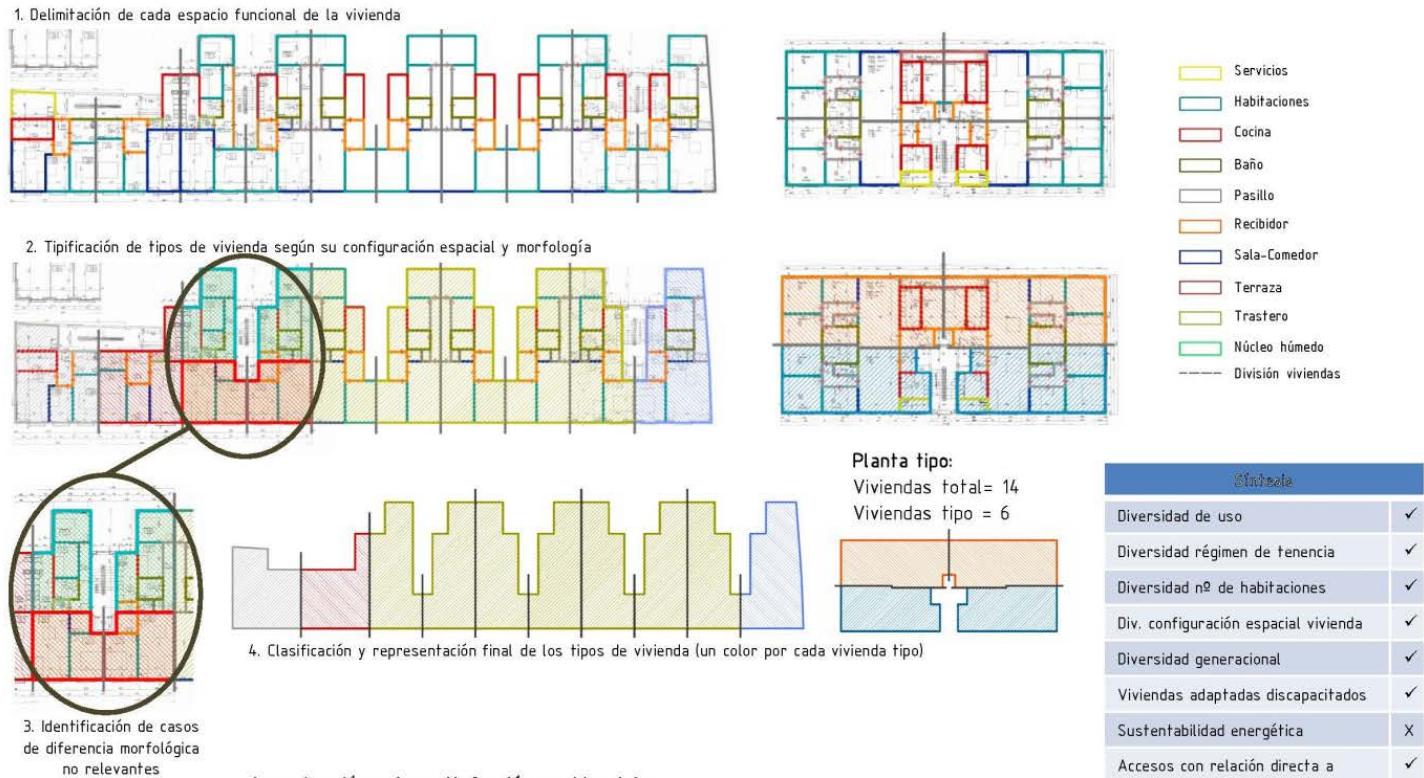
Al observar los distintos cuadros síntesis, podemos ver que entre la información extraída de la memoria descriptiva y la información de la base de datos del PMHB existen algunas diferencias (cantidad de viviendas tipo, m2, otros) sin embargo, se considera que estas diferencias son normales, tomando en cuenta que la mayoría de las veces durante la construcción hay algunas variaciones que se realizan en obra.

Aún así, se percibe que en ambos tipos de datos, la caracterización de una vivienda tipo y otra es por diferencias mínimas en cuanto a sus metros cuadrados útiles, hecho que para calcular el costo de la vivienda por m2 es válido, sin embargo, para esta investigación, no se considera un aspecto de gran importancia cuando la diferencia es de a veces 1, 2 o 3m2, ya que esto no necesariamente implica un efecto relevante con respecto a la configuración espacial de la vivienda, hecho que sí es valorado en este caso en relación con la función social de la misma.

Por esta razón se procedió a analizar gráficamente, mediante un software de diseño asistido (CAD), la planta tipo de la promoción obtenida en el Archivo del PMHB, contrarrestando así los datos mostrados, con la configuración espacial propuesta a fin de constatar si realmente la diversidad de vivienda expresada en la memoria descriptiva y en los datos numéricos del PMHB es una realidad en cuanto al diseño de la promoción.

Del análisis gráfico. . .

Elaboración propia



Aproximación a la satisfacción residencial. . .

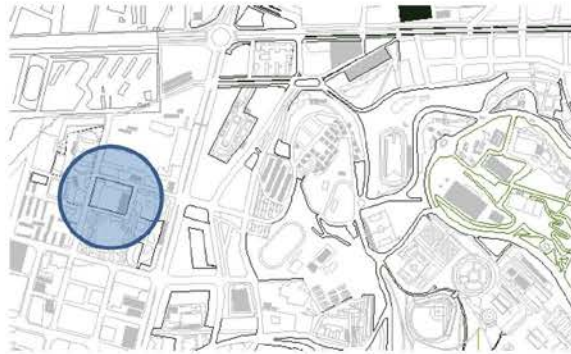
Esta promoción es una de las que se observa con una mayor satisfacción residencial. Es una propiedad mayoritariamente de compra-venta, en la que conviven personas de todos los rangos de edad, los cuáles se observan conviviendo e integrados en el espacio público. La queja más recurrente de las personas de la promoción es la inseguridad del sector producto de venta y uso de alcohol y drogas, razón por la cual justifican el cerramiento del espacio público luego de cierta hora de la noche.

ANÁLISIS PROMOCIÓN 2: MECÁNICA-FORNERÍA.

MECÀNICA - FONERIA



Distrito: Sants - Montjuïc
Pl. Sant Cristòfol, 1 al 20



El Planeamiento Urbano vigente para esta manzana, esta definido en el "Plan Especial de Remodelación de la Manzana de viviendas de la Plaça Sant Cristòfol". Esta documentación prevee una distribución de los edificios en "U", formando un gran espacio interior (Plaça sant Cristòfol) y permite un alzado máximo de PB+6P delante de la plaza y de PB+4P en la calle exterior (Energia i Mecànica)

Se trata entonces de un proceso de remodelación, es decir, un proceso de sustitución de las actuales viviendas y equipamientos existentes por otros nuevos. Lo que implica necesariamente la ejecución por fases.

La manzana está limitada al norte con edificios industriales, al sur y al este con edificios de viviendas y al oeste con una zona deportiva.

El Programa establecido por el PMHB establece la utilización de la planta baja como área comercial y la construcción de una planta subterránea para aparcamiento.

Las características técnicas y dimensionales de las viviendas responden a la normativa y estándares fijados para las VPO así como por las Ordenanzas Metropolitanas de Edificación.

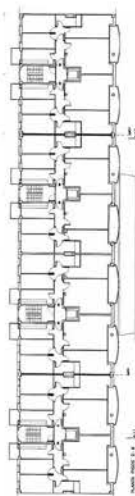
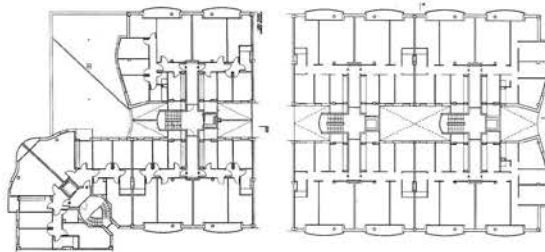
A su vez está adaptado a las especificaciones contenidas en la ley 20/91 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El conjunto completo consta de 16 núcleos de escaleras, con agrupaciones de 2 y 4 viviendas por piso y alzados de PB+6P con un total de 272 viviendas. El acceso de la mayoría de los edificios se plantea desde la plaza, sólo las cuatro escaleras del bloque G, se agrupan de dos en dos a partir de un paso interior que conecta c/Foneria con la plaza.

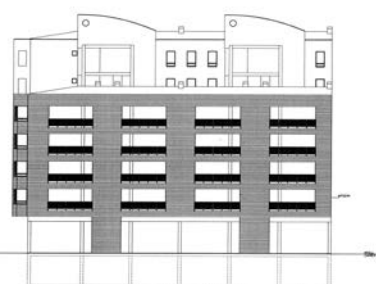
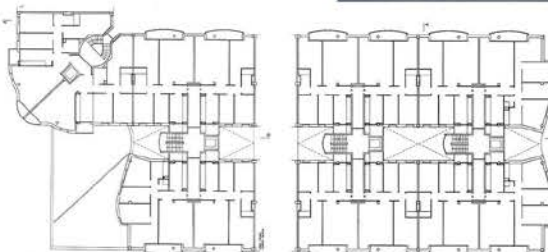
Promotor: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona
Arquitectos: Gruartmoner, Calbet i Elias. (A.M Arquitectes S.C.P)

I Fase: Inicio de Obras: 1994 / Culminación de obras: 1997.
II Fase: Inicio de Obras: 1997 / Culminación de obras: 1999.
III Fase: Inicio de Obras: 2000 / Culminación de obras: 2001/2003.

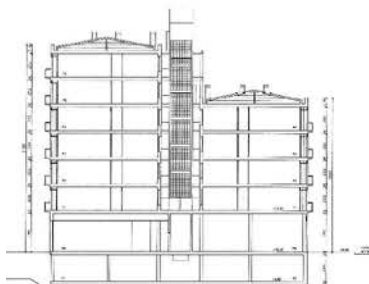
Objeto del Proyecto: Remodelación de la manzana de casas de la plaza Sant Cristòfol, situada en la zona Franca, distrito III de Barcelona. Proyecto realizado por fases, albergando un total de 272 viviendas. Planta baja comercial y aparcamientos subterráneos.



Planta tipo_ II y III Fase



EDIF C Y D_FACHADA ESTE



EDIF C_SECCION

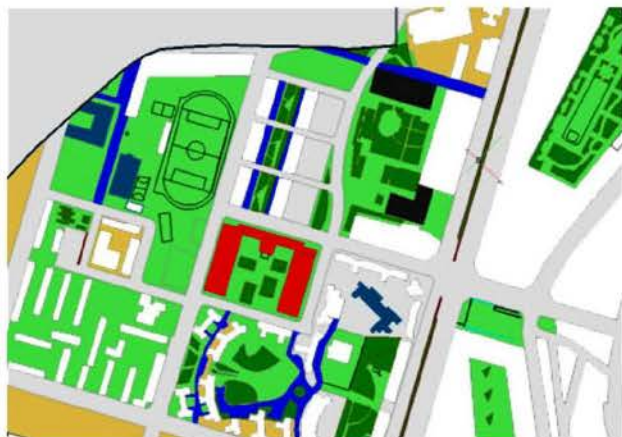


PROPUESTA GLOBAL_FASE III

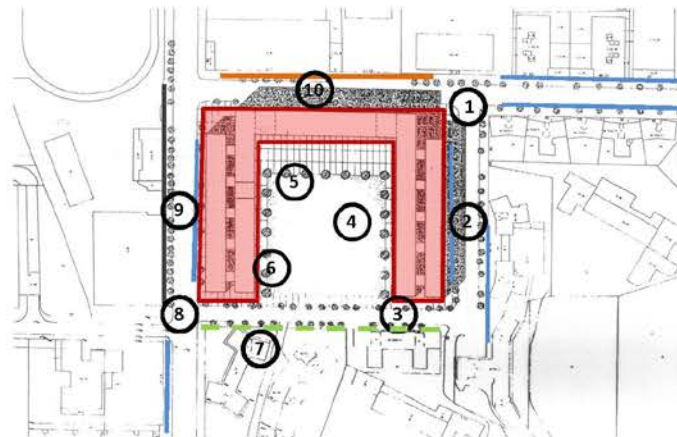


Fotografías (propias):

1. Vista: esquina del conjunto (arriba)
2. Planta baja comercial(abajo-derecha)
3. Extremo derecho del edificio (abajo-izquierda)
4. Plaza interna (medio)



- Edificio educativo
- Edificaciones en estudio
- Circulación vehicular
- Verde público
- Parques y jardines
- Circulación peatonal



- Planta Baja abierta hacia la calle. Con predominio de restaurantes.
- Planta Baja abierta hacia la calle. Comercio Local (Abastos, farmacia, otros)
- Delimitación con cerca, terreno baldío.
- Delimitación con área residencial permeable, área verde y parque público.

Característica construido contexto Inmediato (mancha de 500m)	Presencia	
	S	N
Conectividad		
Riqueza multicultural	X	
Intercambio generacional	X	
Relación directa Edificio - Espacio público peatonal	X	
Transporte público: bus	X	
Transporte público: metro		X
Servicio bicig		X
Accesibilidad para personas con movilidad reducida	X	
Servicios y Equipamientos		
Edificio cultural		X
Edificio de interés patrimonial		X
Comercio local (abastos, supermercados, fruterías)	X	
Farmacias	X	
Parking	X	
Áreas de recreación pública	X	
Plaza pública	X	
Área verde (césped público, o árboles)	X	
Edif. educación primaria		X
Edif. educación secundaria		X
Edif. educación Universitaria		X
Gimnasio		X
Otros aspectos		
Sensación de Seguridad	X	
Mantenimiento estético	X	
Barrio degradado (graffitis, otros)		X
Contenedores para reciclaje de basura	X	
Tecnología para reducción energética (paneles solares, otros)	X	

Tabla síntesis de análisis del Sector. Elaboración propia



- ↔ Acceso/Relación: Edificio - Espacio público
- ↔ Acceso libre para la población en general al espacio público
- P Acceso Parking
- Parroquia Sant Cristòfol

La edificación en forma de "U" da paso a un espacio público central, hacia el que convergen los diferentes accesos de los edificios. Éste espacio público no presenta ningún tipo de barrera arquitectónica ni cerramiento, permitiendo su uso a toda la población del sector, además de a los residentes de la promoción.

La edificación por la fachada que da hacia Carrer Fonería, presenta dos aberturas tipo túnel, que permite el libre tránsito entre esta calle y la plaza.

A su vez, en el espacio centra, el centro religioso "Parroquia Sant Cristòfol", el cuál completa un sector que expresa comunicación total con todo su entorno y da la bienvenida a todos los habitantes, bien sea de la zona, o visitantes.



5. Vista de la Parroquia Sant Cristòfol



6. Detalle fachada-insolación

10. Comercio



9. Terreno baldío



8. Detalle - esquina



7. Plaza Interna

Con respecto al espacio público . . .



En este caso se pudo apreciar una dinámica social más comedida, la gran mayoría de las personas que estaban usando el espacio público interno, eran personas residentes de la promoción. Se observó igualmente personas de diferentes culturas y edades, desde niños con sus padres, niños solos, adolescentes, y personas mayores de 65 años. Sin embargo, se noto menos integración que en el caso anterior en el caso de los adultos, los cuáles estaban situados en distintas áreas de la plaza, y se podía identificar claramente agrupaciones: señoras mayores de 65 años en un lugar, por otro lado, señoras adultas inmigrantes, entre otros. En el caso de los niños y adolescentes, si se notaban mezclados sin importancia del origen cultural. Por lo que se puede inferir que aún cuando no se observó mucha mezcla e interacción entre los adultos de diferentes edades y culturas, de igual forma conviven tranquilamente en su espacio de esparcimiento. Este espacio se encuentra totalmente abierto y accesible las 24 horas.

Con respecto a la vivienda . . .

Relacionado a las características de la vivienda (dimensiones, configuración espacial, régimen de tenencia, otros) se presentan a continuación diferentes datos recopilados: se muestran cuadros síntesis elaborados en base a la información extraída de la memoria descriptiva del proyecto original al cual se tuvo acceso en el Archivo del PMHB. A su vez, se observan los resultados cuantificados con respecto a la base de datos más reciente entregada por el PMHB (ver ejemplo en anexo nº x), a través del cual, se pudo obtener la información no sólo de los tipos de vivienda de la construcción final según sus metros cuadrados, sino también se muestra el año en que se dio de alta el contrato del usuario actual y el tipo de contrato realizado, por el cual se puede inferir el régimen de tenencia.

Del régimen de tenencia

Cuadro síntesis cantidad de contratos según régimen de tenencia

CODIGO	DESCRIPCION CODIGO	CANTIDAD	%
1*	Alquiler o uso y habitación, sin o con cuota complementaria que no se liquida	8	2,94
15*	Unidad escriturada que continúa llevando la cuenta de cuota complementaria	264	97,06

Elaboración propia con la información de la base de datos del PMHB
* Ver explicación de código en la lámina referente de la promoción de Illa dels Àngels

En esta promoción, los contratos de arrendamiento oscilan entre el año 1997 y 2008. En este caso, aproximadamente un 35% de sus habitantes dieron de alta su contrato en 1999, casi un 27% en 1997, y un 17% en el 2002 (el resto de los habitantes se reparten en porcentaje de menos del 10% entre el resto de los años). En el caso de los habitantes que entran entre el año 1997 y antes del 2000, se refieren, mayoritariamente a personas que eran del mismo sector, ya que en esta época fue la realización de esta promoción debido a la remodelación de la manzana que fue realizada por fases, para reubicar así progresivamente a sus antiguos habitantes. Para el año 2001 fue culminada la obra de una tercera fase, la cual fue destinada para ubicar personas de la *Lista General* de solicitantes de VPO. De igual forma, aquellas personas que acceden en la promoción luego del 2003 (Fase III Bloque F) se refiere a *Afectados Urbanísticos*.

Para esta promoción, más de un 95% de las personas son propietarios de la vivienda de las que *el Patronato ya tiene cobrada la totalidad del precio*. El resto de las viviendas están reservadas para arrendamiento.

De la oferta de tipos de vivienda

De la Memoria Descriptiva. . .

Cuadro resumen de áreas y superficie útil por vivienda tipo según la memoria descriptiva original del proyecto

VIVIENDA TIPO	Recibidor	Sala - Comedor	Cocina	Hab. 1	Hab. 2	Hab. 3	Hab. 4	Baño principal	Aseo	Distribuidor	Trastero interior	Lavadero	Terrazas	Superficie útil	Superficie construida
3A	3.40	24.20	8.00	13.90	8.60	6.70	-	4.50	-	1.90		1.40	2.40	75.00	82.90
3B	3.20	23.00	8.00	13.60	9.90	8.00	-	4.60	-	1.90		1.40	2.40	76.00	92.60
3C	5.10	21.50	8.00	13.50	8.60	8.60	-	4.50	-	3.60	3.20	1.60	1.00	79.20	85.50
3D	4.00	23.10	8.20	13.40	10.10	8.40	-	4.50	3.20	3.60		1.40	1.00	80.90	88.90
3M	4.00	23.10	8.20	13.40	10.10	8.40	-	4.50	3.20	3.60		1.40	1.00	80.90	88.90
4A	3.90	24.20	8.00	10.30	10.00	7.60	7.90	4.50	1.80	5.00		1.40	2.40	87.30	97.30

Elaboración propia

Cuadro resumen tipos de viviendas

Vivienda Tipo	Cantidad	Nº Habitaciones	Baño /Aseo	Sup. útil	Sup. Construida (sin contar espacios comunes)
3A	16	3	1B	75.00	82.90
3B	48	3	1B	76.00	92.60
3C	6	3	1B	79.20	85.50
3D	1	3	1B/1A	80.90	88.90
3M	5	3	1B/1A	80.90	88.90
4A	4	4	1B/1A	87.30	97.30

Elaboración propia _información extraída de la memoria descriptiva original

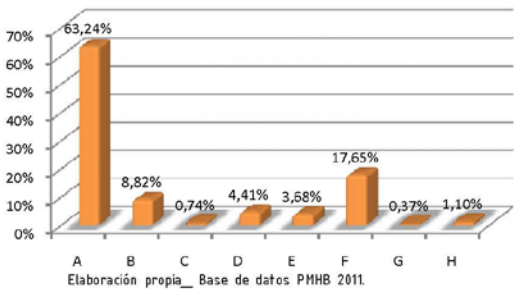
De la Base de datos 2011 . . .

Cuadro síntesis tipo de vivienda por metro cuadrado (m2)

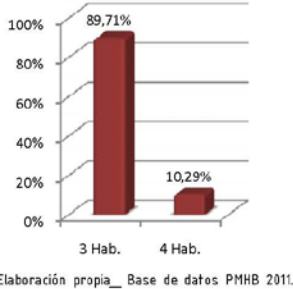
VIVIENDAS TIPO POR M2		de 75m2 a 87,5m2	
VIVIENDA TIPO	M2	CANTIDAD	%
A (3 hab.)	75,00	172	63,24%
B	87,50	24	8,82%
C	84,26	2	0,74%
D	80,90	12	4,41%
E	79,20	10	3,68%
F	76,00	48	17,65%
G	150	1	0,37%
H	87,30	3	1,10%

Elaboración propia

Viviendas tipo según sus m2



Viviendas según nº de habitación



De la oferta de tipos de vivienda

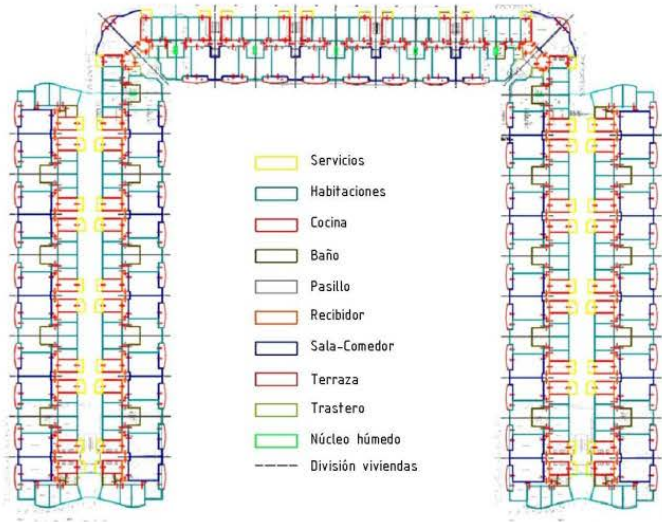
Al observar los distintos cuadros síntesis, podemos ver que entre la información extraída de la memoria descriptiva y la información de la base de datos del PMHB existen algunas diferencias (cantidad de viviendas tipo, m2, otros) sin embargo, se considera que estas diferencias son normales, tomando en cuenta que la mayoría de las veces durante la construcción hay algunas variaciones que se realizan en obra.

Aún así, se percibe que en ambos tipos de datos, la caracterización de una vivienda tipo y otra es por diferencias mínimas en cuanto a sus metros cuadrados útiles, hecho que para calcular el costo de la vivienda por m2 es válido, sin embargo, para esta investigación, no se considera un aspecto de gran importancia cuando la diferencia es de a veces 1, 2 o 3m2, ya que esto no necesariamente implica un efecto relevante con respecto a la configuración espacial de la vivienda, hecho que sí es valorado en este caso en relación con la función social de la misma.

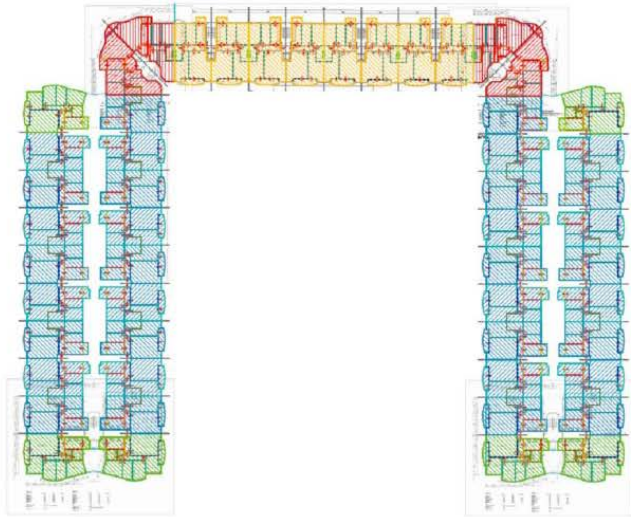
Por esta razón se procedió a analizar gráficamente, mediante un software de diseño asistido (CAD), la planta tipo de la promoción obtenida en el Archivo del PMHB, contrarrestando así los datos mostrados, con la configuración espacial propuesta a fin de constatar si realmente la diversidad de vivienda expresada en la memoria descriptiva y en los datos numéricos del PMHB es una realidad en cuanto al diseño de la promoción.

Del análisis gráfico. . .
Elaboración propia

1. Delimitación de cada espacio funcional de la vivienda

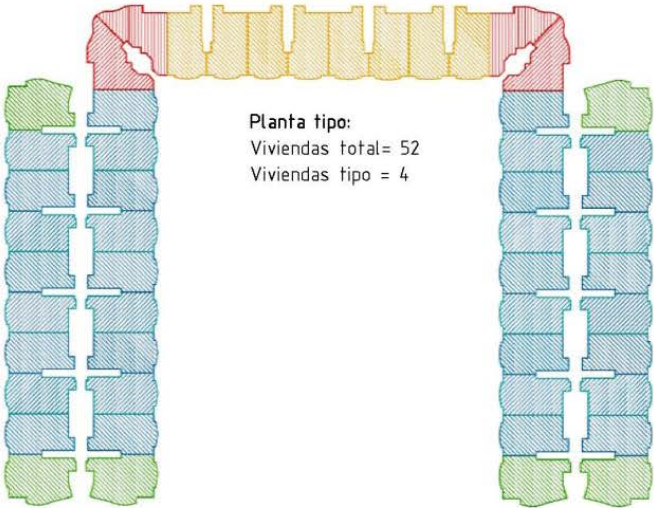


2. Tipificación de tipos de vivienda según su configuración espacial y morfología



3. En el paso nº 3 (Identificación de casos de diferencia morfológica no relevantes), no se observó ningún caso con pequeñas diferencias morfológico o espacial.

4. Clasificación y representación final de los tipos de vivienda (un color por cada vivienda tipo)

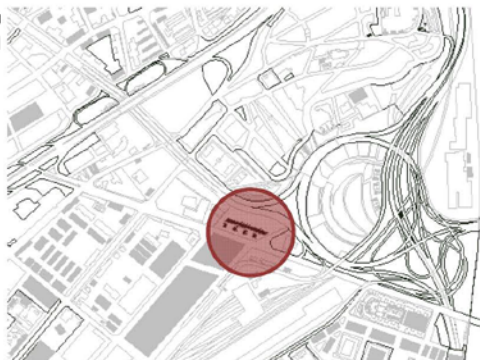
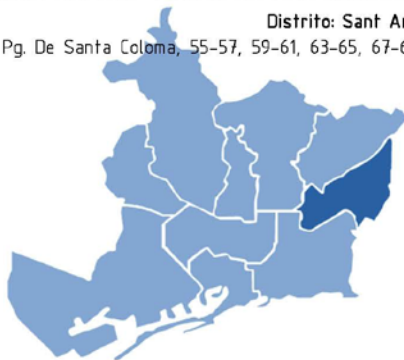


Criterios	
Diversidad de uso	✓
Diversidad régimen de tenencia	X
Diversidad nº de habitaciones	✓
Div. configuración espacial vivienda	✓
Diversidad generacional	✓
Viviendas adaptadas discapacitados	✓
Sustentabilidad energética	✓
Accesos con relación directa a espacio público de esparcimiento	✓
Entorno con buenos servicios asistenciales, comerciales, otros.	✓
Rango fechas de contratos	97-2008

ANÁLISIS PROMOCIÓN 3: PASSEIG SANTA COLOMA

U.A.2 DE LES VORES DE LES RONDES – PASSEIG SANTA COLOMA

Distrito: Sant Andreu
Pg. De Santa Coloma, 55-57, 59-61, 63-65, 67-69, 71



Promotor: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Arquitectos: Alonso i Balaguer. Arquitectes Associats

Inicio de Obras: 1997 / **Culminación de obras:** 1999.

Accesos edificio, da directamente a la calle (acera) ↔
Sin relación con la plaza/ área de recreación pública ↔
Fachada sin acceso al espacio posterior —
Fachada ciega —
Espacio verde residual □
Plaza sin vinculación directa con el edificio □
Acceso Parking P

La edificación cuenta con áreas verdes internas ubicadas entre los espacios formados por las torres exteriores del edificio, estas áreas se encuentran delimitadas a través de las rejas que conforman el cerramiento del edificio.

Sus accesos dan cara a la vía pública, dándole la espalda al espacio verde en la fachada posterior, convirtiendo ésta en un espacio residual desolado. De la misma forma, el edificio se encuentra desvinculado de la plaza pública, quedando esta relegada a un extremo.

El sector se denota con falta de servicios de primera necesidad: variedad de abastos, frutería, farmacia. De igual forma, el parking en el área exterior, sin marcado, representa un área de degradación para el conjunto, se pueden observar conflictos en la delimitación de puestos, así como falta de mantenimiento o desinterés de la población por esta área.



1. Edificio sin relación directa con espacio público



Planta Tipo



2. Planta Baja abierta hacia la calle. Predominio de restaurantes.



El solar en cuestión está incluido en la Unidad de Actuación nº 2 de les vores de les Rondes de Barcelona, quedando enmarcado por la Ronda de Dalt y por el Passeig de Santa Coloma. El Número total de viviendas resultantes es de 207 unidades (11 de las cuales son adaptadas para el uso de personas con disminución física) para el aparcamiento, fueron destinadas 192 unidades dispuestas en plantas subterráneas y 15 en el exterior. (207 en total, 1 por vivienda).

Consta de viviendas entre 45m² y 70m² útiles, y están destinadas a régimen de alquiler. "Se ubican viviendas en planta baja, eliminando el espacio comercial de dudosa rehabilitación".

Se configura tomando en cuenta núcleos húmedos, compactación de su ubicación, considerados para lograr a la economía constructiva del conjunto. Toma en cuenta el uso de energía solar con placas fotovoltaicas para el suministro de electricidad de las áreas comunes.

El edificio presenta 8 núcleos de escaleras para la comunicación vertical que dan acceso a las viviendas. consta de un estacionamiento en planta subterránea compuesta por tres plantas intercaladas con una alzada de evacuación máxima de 6.5m, planta baja más ocho (8) plantas tipos en el edificio longitudinal y planta baja más seis (6) plantas tipos en las torres.

Fotografías: propias. Planos: Archivo del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona



- Edificio educativo
- Edificación en estudio
- Circulación vehicular
- Verde público
- Parques y jardines
- Circulación peatonal
- Bi Servicio Bicing
- R Contenedores de reciclaje
- M Estación de Metro



- Planta Baja abierta hacia la calle. Predominio de restaurantes.
- Planta Baja cerrada, sin relación con el contexto / acceso controlado por rejas.
- Planta Baja cerrada. Equipamiento educativo / terreno baldío.
- B Parada de Bus más cercana.

Característica consideradas contexto inmediato (menor de 500m)	Presencia	
	S	N
Conectividad		
Riqueza multicultural	X	
Intercambio generacional	X	
Relación directa Edificio – Espacio público peatonal		X
Transporte público: bus	X	
Transporte público: metro	+ de 300m	
Servicio bicing	X	
Accesibilidad para personas con movilidad reducida	X	
Servicios y Equipamientos		
Edificio cultural		X
Edificio de interés patrimonial		X
Comercio local (bastos, supermercados, fruterías)	+ de 300m	
Farmacias	+ de 300m	
Parking	X	
Áreas de recreación pública	X	
Plaza pública	X	
Área verde (césped público, o árboles)	X	
Edif. educación primaria		X
Edif. educación secundaria	X	
Edif. educación Universitaria		X
Gimnasio		X
Otros aspectos		
Sensación de Seguridad		X
Mantenimiento estético	½	
Barrio degradado (graffitis, otros)	½	
Contenedores para reciclaje de basura	X	
Tecnología-reducción energética (paneles solares, otros)	X	

Tabla síntesis de análisis del Sector. Elaboración propia

- 3. Equipamiento educativo (izquierda)
- 4. Acceso controlado por rejas (abajo)



- 5. Estación de gasolina(izquierda)
- 6. Espacio residual (abajo)



- 7. Fachada longitudinal (izquierda)
- 8. Parque público camino a la estación del metro (abajo)



Escalera interna del edificio



Vista del edificio desde la estación de metro Trinitat Vella

Con respecto al espacio público . . .



En contraste con las promociones anteriores, el acceso de la edificación en este caso da directamente a la vía pública, ubicándose la plaza más cercana a su lado derecho. Esta Plaza, se encuentra separada de la edificación a través de una pequeña área de estacionamiento de la promoción sin pavimentar, y se pudo observar una gran diferencia en el uso de este espacio público en relación a los espacios públicos analizados anteriormente.

La afluencia de personas en este espacio era mínima, de las cuales había un grupo de adolescentes, de origen cultural diverso, y un par de familias con niños pequeños. Es un área abierta, sin delimitación alguna, accesible las 24 horas, con un diseño de bancas y luminarias muy interesantes. El espacio de acceso a la edificación queda relegado meramente a un espacio de tránsito, a su vez este se encuentra delimitado por cercas, como se observa en la foto 4 de la lámina anterior, y delimitando unas pequeñas áreas verdes en el acceso a cada escalera, espacios en el que tampoco se percibió interacción social alguna. A su vez, existe un área verde en el área posterior del edificio sin embargo, no existe ningún acceso directo del edificio hacia este espacio, quedando como un espacio residual del mismo.

Con respecto a la vivienda . . .

Relacionado a las características de la vivienda (dimensiones, configuración espacial, régimen de tenencia, otros) se presentan a continuación diferentes datos recopilados: se muestran cuadros síntesis elaborados en base a la información extraída de la memoria descriptiva del proyecto original al cual se tuvo acceso en el Archivo del PMHB. A su vez, se observan los resultados cuantificados con respecto a la base de datos más reciente entregada por el PMHB (ver ejemplo en anexo nº x), a través del cual, se pudo obtener la información no sólo de los tipos de vivienda de la construcción final según sus metros cuadrados, sino también se muestra el año en que se dio de alta el contrato del usuario actual y el tipo de contrato realizado, por el cual se puede inferir el régimen de tenencia.

Del régimen de tenencia

Cuadro síntesis cantidad de contratos según régimen de tenencia

CODIGO	DESCRIPCION CODIGO	CANTIDAD	%
13*	Unidad de alquiler con cuenta de cuota completa a liquidar anualmente o uso y habitación	182	87,92
-	otro	23	11,11
6	Uso del Ayuntamiento	2	0,97

Elaboración propia con la información de la base de datos del PMHB

* Ver explicación de código en la lámina referente de la promoción de Illa dels Àngels

En esta promoción, los contratos de arrendamiento oscilan entre el año 1999 y 2011. Es una edificación destinada mayoritariamente a vivienda de alquiler, por lo que tienen un rango de porcentaje de alta de contratos distribuidos durante varios años. Un 28% de los contratos, son de 1999, luego, en el año 2000 se realizaron un 17% de los contratos de las personas que viven actualmente en la promoción, luego de eso, se observa un 9% de contratos hechos en el 2005, el resto de los contratos se dispersa en los otros años, en cantidades menor a un 8% por año.

En un principio esta promoción fue destinada a alquiler de gente joven (menores de 35 años), sin embargo, según la información dada por el PMHB ya no existe esa limitación de edad y por tanto los que acceden son de lista general.

De la oferta de tipos de vivienda

De la Memoria Descriptiva. . .

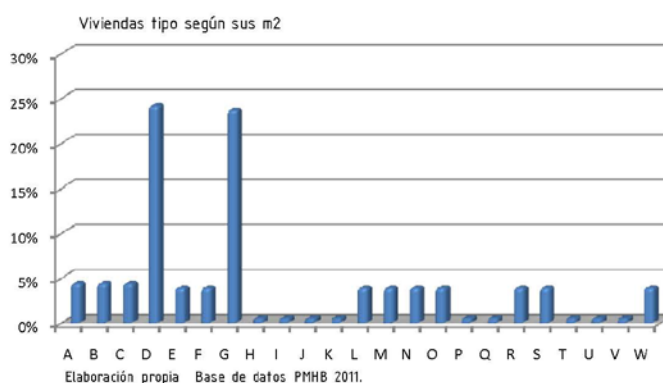
Para este ítem, el cuadro síntesis de áreas y superficie útil por vivienda tipo presentada en la memoria descriptiva del proyecto, así como el cuadro resumen de tipos de vivienda, se presentan como anexo, debido a su longitud, ya que los mismos, tienen una extensión de 48 "tipos" de vivienda.

De la Base de datos 2011. . .

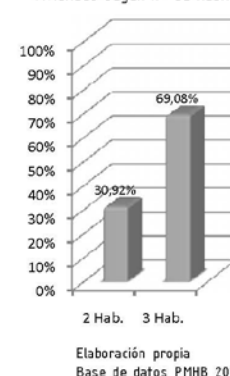
Cuadro síntesis tipo de vivienda por metro cuadrado (m2)

VIVIENDAS TIPO_POR M2	de 47m2 a 70m2		
VIVIENDA TIPO	M2	CANTIDAD	%
A	65,16	9	4,35%
B	47,74	9	4,35%
C	48,49	9	4,35%
D (3hab.)	69,99	50	24,15%
E	61,74	8	3,86%
F	69,97	8	3,86%
G (3hab.)	64,52	49	23,67%
H	63,55	1	0,48%
I	68,8	1	0,48%
J	62,83	1	0,48%
K	64,1	1	0,48%
L	64,69	8	3,86%
M	69,92	8	3,86%
N	63,51	8	3,86%
O	63,29	8	3,86%
P	63,01	1	0,48%
Q	59,09	1	0,48%
R	63,94	8	3,86%
S	69,47	8	3,86%
T	63,73	1	0,48%
U	68,62	1	0,48%
V	63,67	1	0,48%
W	63,84	8	3,86%

Elaboración propia



Viviendas según nº de habitación



Al observar los distintos cuadros síntesis, podemos ver que entre la información extraída de la memoria descriptiva y la información de la base de datos del PMHB existen algunas diferencias (cantidad de viviendas tipo, m2, otros) sin embargo, se considera que estas diferencias son normales, tomando en cuenta que la mayoría de las veces durante la construcción hay algunas variaciones que se realizan en obra. Aún así, se percibe que en ambos tipos de datos, la caracterización de una vivienda tipo y otra es por diferencias mínimas en cuanto a sus metros cuadrados útiles, hecho que para calcular el costo de la vivienda por m2 es válido, sin embargo, para esta investigación, no se considera un aspecto de gran importancia cuando la diferencia es de a veces 1, 2 o 3m2, ya que esto no necesariamente implica un efecto relevante con respecto a la configuración espacial de la vivienda, hecho que sí es valorado en este caso en relación con la función social de la misma.

Por esta razón se procedió a analizar gráficamente, mediante un software de diseño asistido (CAD), la planta tipo de la promoción obtenida en el Archivo del PMHB, contrarrestando así los datos mostrados, con la configuración espacial propuesta a fin de constatar si realmente la diversidad de vivienda expresada en la memoria descriptiva y en los datos numéricos del PMHB es una realidad en cuanto al diseño de la promoción.

Del análisis gráfico. . .

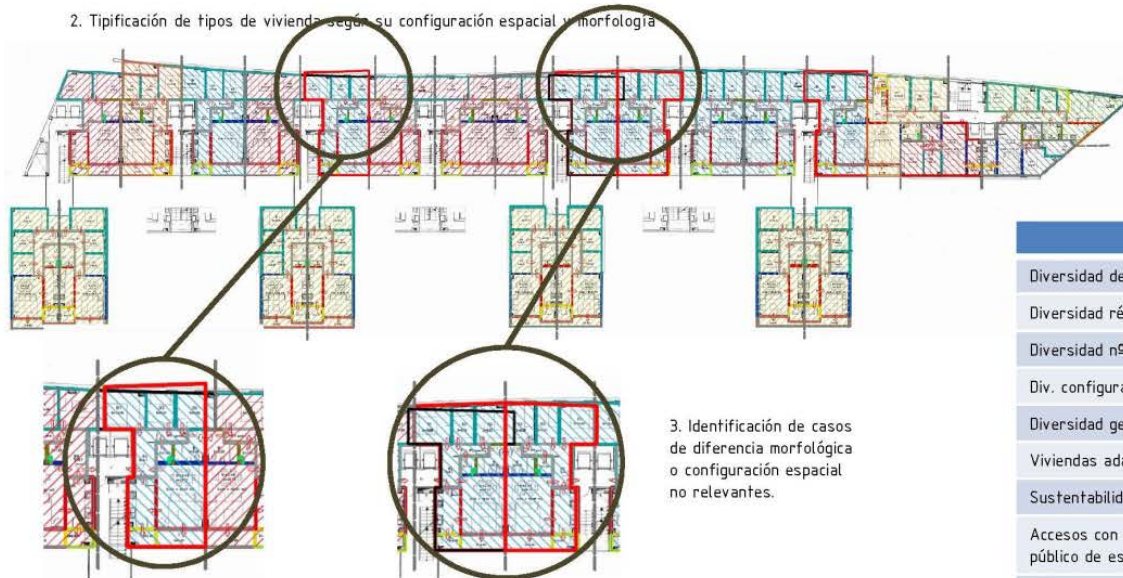
Elaboración propia

1. Delimitación de cada espacio funcional de la vivienda



- Servicios
- Habitaciones
- Cocina
- Baño
- Pasillo
- Recibidor
- Sala-Comedor
- Terraza
- Trastero
- Núcleo húmedo
- División viviendas

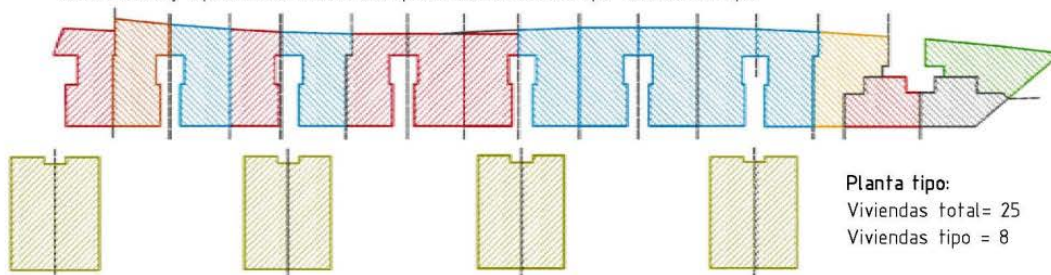
2. Tipificación de tipos de vivienda según su configuración espacial y morfología



3. Identificación de casos de diferencia morfológica o configuración espacial no relevantes.

Síntesis	
Diversidad de uso	✓
Diversidad régimen de tenencia	X
Diversidad nº de habitaciones	✓
Div. configuración espacial vivienda	✓
Diversidad generacional	✓
Viviendas adaptadas discapacitados	✓
Sustentabilidad energética	✓
Accesos con relación directa a espacio público de esparcimiento	X
Entorno con buenos servicios asistenciales, comerciales, otros.	X
Rango fechas de contratos	99-2011

4. Clasificación y representación final de los tipos de vivienda (un color por cada vivienda tipo)



Planta tipo:
Viviendas total= 25
Viviendas tipo = 8

Aproximación a la satisfacción residencial. . .

Esta promoción, mayoritariamente de alquiler, se observa con un alta rotación de contratos. El uso del espacio público de esparcimiento es bastante pobre, lo que puede inferirse en una baja identificación o sensación de pertenencia con el lugar. La edificación se observaba deteriorada, sucia, lo que nuevamente refleja un desinterés por el lugar. Entre las insatisfacciones recibidas y percibidas, se puede mencionar, la lejanía, un entorno con pocos servicios y equipamientos de primera necesidad en general. Existe un descontrol y desorden con respecto al área del parking, debido a su falta de delimitación.